



## COMUNE DI AREZZO

Servizio Ambiente  
Ufficio Tutela Ambientale

**Classificazione:** F 16 - 20160000016

Arezzo, 20/09/2016

### Provvedimento n. 2463

**OGGETTO:** Progetto di riqualificazione del sub comparto C1/a dell'area ex Lebole.  
Verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs 152/2006 e dell'art. 48 della L.R. 10/2010 e smi.

#### Il Direttore

Vista la Direttiva VIA 2011/92/UE;

Vista la Parte Seconda del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e smi;

Vista la L.R. 10/2010 e smi;

Visto il DM 30.3.2015;

Premesso che:

- con D.G.C. n. 217 del 12/03/2001 è stata individuata la struttura competente per le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale quale supporto organizzativo dell'autorità competente.

- con D.G.C. n. 927 del 04/10/2005 sono state apportate alcune modifiche inerenti l'articolazione della struttura operativa per la Valutazione di Impatto Ambientale.

- con D.G.C. n. 219 del 28/04/2009, in cui si prende atto che per le funzioni relative ai procedimenti sottoposti a valutazione ambientale strategica, introdotta nella normativa statale con la modifica al D.Lgs. 152/06 operata con il D. Lgs. 04/08, la Giunta Comunale si avvale del supporto tecnico della struttura operativa per la VIA (valutazione di impatto ambientale) individuata con D.G.C. n. 217 del 12/03/2001 e smi.

- con D.G.C. n. 190 del 09/05/2012 con cui si individua, ai sensi dell'art. 12 della Legge regionale n. 10/2010 e smi, quale autorità competente per i piani e programmi di competenza comunale, sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il Nucleo di Valutazione di cui alla D.G.C. n. 217 del 12/03/2001 e smi.



## COMUNE DI AREZZO

- con D.G.C. n.216 del 07/05/2014 con cui sono state individuate le professionalità necessarie in ordine alla composizione della Commissione Tecnica di VIA ed è stata definita la composizione del Nucleo di Valutazione.

- con D.G.C. n. 55 del 16/02/2016 con cui, a seguito di modifiche organizzative dell'Ente approvate con D.G.C. n. 537 del 04/11/2015, si è reso necessario apportare ulteriori modifiche e integrazioni alla struttura operativa competente per le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

Visto che:

- il proponente, Soc. AERRE IMMOBILIARE E FINANZIARIA S.P.A., con sede a Pistoia, Via Alberto Franchetti 11, con istanza depositata in data 21/06/2016, ha richiesto al Comune di Arezzo l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs 152/2006 e smi e dell' art. 48 della L.R. 10/2010 e smi, relativamente al Progetto di Riqualficazione dell'Area ex Lebole di Arezzo del Sub Comparto C1/a ed ha depositato la documentazione prevista anche presso la Provincia di Arezzo, il Dipartimento Arpat di Arezzo e l'Azienda USL Toscana sud est Dipartimento della prevenzione;

- in data 22/06/2016 è stato pubblicato un avviso al pubblico. Il procedimento di verifica di assoggettabilità è stato pertanto avviato in data 22/06/2016;

- la documentazione depositata è stata pubblicata sul sito web del Comune di Arezzo;

- il progetto in esame, in applicazione al criterio di cumulo con altri progetti di cui al DM 30/03/2015, rientra tra quelli di cui alla lettera b) del punto 7 dell'Allegato IV della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e smi:

- progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 5 ettari (50000 mq).

- parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 250 posti auto;

- il Comune di Arezzo con nota del 23/06/2016 ha richiesto i contributi tecnici istruttori delle Amministrazioni e dei Soggetti competenti in materia ambientale;

- sono pervenuti i pareri di: Provincia di Arezzo, Arpat Area vasta sud-Dipartimento di Arezzo e AUSL Toscana sud est -Dipartimento della Prevenzione;

Dato atto che la documentazione depositata dal proponente è composta dai seguenti elaborati progettuali ed ambientali, a firma di Arch. Alfonso Femia e Arch. Gianluca Peluffo, allegati all'istanza di avvio del procedimento, depositata in data 21/06/2016:

1. Studio preliminare ambientale:

Quadro di riferimento progettuale e programmatico Ver\_VIA\_Rel001a

Quadro di riferimento ambientale Ver\_VIA\_Rel002a

Quadro degli impatti e delle misure di mitigazione Ver\_VIA\_Rel003a

Piano di monitoraggio Ver\_VIA\_Rel004a

2. Elaborati di progetto:

Elaborati grafici stato di fatto e inquadramento, layout urbanistici, piante progetto, sezioni e prospetti

Preso atto che, in base alla documentazione presentata dal proponente, emerge, tra l'altro, quanto segue:

il progetto interessa una zona della periferia ovest della città di Arezzo ubicata in Via Ferraris. L'area attualmente risulta area industriale dismessa della ex Lebole.



## COMUNE DI AREZZO

Il progetto complessivo del Sub Comparto C1/a comprende:

- Lotto C1a.1 - demolizione dei capannoni esistenti e nuova edificazione di un capannone ad uso commerciale e magazzino
- Lotto C1a.2 - adeguamento funzionale degli interni dell'edificio esistente e adeguamento del sistema delle facciate, con relativi standard parcheggio e verde
- Lotto C1a.3 - progetto di demolizione dei capannoni esistenti e nuova edificazione di capannone ad uso commerciale, ricostruzione di servizi per attrezzature pubbliche con relativi standard parcheggio e verde e struttura ricettiva/direzionale/servizi.
- opere di urbanizzazione rese obbligatorie dagli strumenti urbanistici di riferimento: realizzazione della viabilità principale di comparto, delle aree a verde/pista ciclabile, parcheggi pubblici e sottoservizi annessi;

l'area interessata è posta ad una quota di ca. 248 m slm ed è identificata al Catasto Terreni del Comune di Arezzo a: Sezione A, Foglio 105, P.lla 50

La zona interessata dall'intervento è delimitata a Sud dalla Ferrovia Firenze Roma e a Nord da Via Ferraris e dal Raccordo autostradale (Viale Salvemini); a Ovest dal Comparto C1/b e ad Est confina con Via Ferraris (aree direzionali-commerciali).

La superficie totale dell'area ex Lebole corrisponde a 148140 mq.

Il Comparto C1/a ha una superficie territoriale di 99825 mq.

Il Comparto C1/b ha una superficie territoriale di 48315 mq.

con DCC n. 102 del 20/10/2011 è stato approvato il Piano Complesso di Intervento PCI dell'Area Strategica di Intervento ASI 3.3 "Cittadella degli affari" e la relativa Variante al Piano Strutturale.

con DCC n. 37 del 20/03/2015 è stato approvato il Piano Attuativo PUA relativo al Sub-Comparto C1/a, con contestuale Variante al PCI approvato dell'ASI 3.3 e al Regolamento Urbanistico.

gli strumenti urbanistici di riferimento per la realizzazione degli interventi sono stati sottoposti a valutazione ambientale tramite Verifica di assoggettabilità a VAS, con provvedimenti conclusivi di esclusione.

l'intervento nel Comparto C1/a è suddiviso nei seguenti lotti:

-Lotto C1a.1 - progetto di demolizione dei capannoni esistenti e nuova edificazione di un capannone ad uso commerciale alimentare e non alimentare e magazzino, di superficie di vendita pari a 4500 mq (edificio C1). Le destinazioni d'uso sono: commerciale, servizi e attrezzature di uso pubblico con relativi standard parcheggio e verde. L'impronta a terra dell'edificio è di circa 80 x 100m (2 piani). Sul fronte nord si realizzerà un portico che rappresenta l'elemento unificante di tutti gli edifici previsti nel comparto C1. Su questo allineamento, nello spazio antistante il limite edificabile verso nord, sarà realizzata una "piazza pedonale" su suolo privato, aperta ad uso pubblico. E' prevista la realizzazione di un parcheggio interrato.

-Lotto C1a.2 - in questo lotto è presente un edificio di 2 piani fuori terra che sarà conservato ( C2 e D2.1), l'edificio sarà oggetto di adeguamento funzionale per gli interni e adeguamento del sistema delle facciate con relativi standard a parcheggio e verde. La superficie di vendita dell'edificio C2 è pari a 3500 mq.

-Lotto C1a.3 - progetto di demolizione dei capannoni esistenti e nuova edificazione di un capannone ad uso commerciale non alimentare di superficie di vendita pari a 3500 mq (C3) di



## COMUNE DI AREZZO

altezza circa 45 m (15 piani fuori terra) e una piastra di servizi per attrezzature pubbliche S4, S4.1, S3.1, R4.1 con relativi standard a parcheggio e verde

- Opere di urbanizzazione comprendenti i seguenti interventi:

- la viabilità principale di comparto;
- le aree a verde/pista ciclabile; l'area a parcheggio frontistante Via Salvemini, piantumata con essenze ad alto fusto;
- i parcheggi pubblici; l'area verde posta tra il parcheggio e Via Salvemini piantumata con essenze ad alto fusto;
- i sottoservizi annessi: fognatura bianca-nera, rete elettrica, rete gas, rete telematica, rete illuminazione ed acquedotto;
- la fognatura esterna al Comparto fino al Canale Borro di San Leo.

all'interno della FASE 1 è prevista la realizzazione della viabilità fuori comparto (Comparto C4 dell'A.S.I. "Cittadella degli Affari"), non ricadente all'interno delle opere di urbanizzazione e non compreso nei progetti oggetto della presente verifica di VIA .

Viene sistemata anche l'area a verde privato adiacente Viale Gaetano Salvemini, nonché la sistemazione a verde privato non attrezzato della restante parte del sub-comparto C1/b, di cui si prevede la modifica in relazione al differente assetto planimetrico delle trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-comparto C1/b.

Il progetto prevede la modifica plano-altimetrica di viale Salvemini e dei relativi innesti alla viabilità esistente.

Per mezzo di un manufatto di lunghezza pari a circa 80 metri, viale Salvemini scavalca la sottostante rotatoria di progetto (Rotatoria1) che è posta a circa 5,50 metri al di sotto dell'attuale piano campagna. Tale rotatoria, tramite un sistema di quattro rampe, conetterà viale Salvemini sia a via Spallazani, il cui tracciato plano-altimetrico sarà modificato a partire dalla intersezione con via Fleming, sia alla nuova strada di accesso al comparto oggetto di intervento.

per la viabilità interna ai comparti industriali esistenti, il cui sviluppo è pari a circa 1,3 km, si prevede una classificazione con appartenenza alle categorie E ed F di tipo urbano. La piattaforma stradale sarà organizzata con una corsia per ciascun senso di marcia di larghezza pari a 3,50 m oltre le banchine in destra di 0,50 m ciascuna.

L'ingresso al parcheggio dell'area commerciale di progetto è organizzato mediante una intersezione a rotatoria (Rotatoria 2) a tre rami e diametro esterno pari a 39,00 metri. Il ramo nord, proveniente dalla Rotatoria 1, sarà organizzato su due corsie al fine di aumentarne la capacità ed evitare accodamenti.

L'intersezione tra la Viabilità Ferrovia e via Ferraris si prevede gestita mediante impianto semaforico. In approccio a tale intersezione, lungo la Viabilità Ferrovia è stato previsto un margine centrale di separazione delle corsie di senso opposto di marcia, non materializzato, ma individuato da apposita zebratura e ciò al fine di facilitare e rendere più sicura la manovra di svolta di mezzi, anche di grandi dimensioni, provenienti da via Ferraris.

il proponente ha preso in esame le norme, il regime vincolistico, i piani ed i programmi pertinenti con l'intervento in esame;

il progetto non interessa Aree naturali protette, Siti della Rete Natura 2000, pSIC o siti di interesse regionale SIR;



## COMUNE DI AREZZO

il progetto non risulta:

essere ubicato in prossimità di beni storici e culturali o di aree di interesse faunistico e floristico;  
essere ricompreso in aree a pericolosità idraulica o geomorfologica secondo il vigente piano per l'assetto idrogeologico;

il progetto di cui trattasi ricade, secondo il Piano comunale di classificazione acustica vigente, in classe IV, aree di intensa attività umana;

l'area su cui insiste l'intervento non risulta allo stato attuale interessata da rischio archeologico;

il proponente ha analizzato i fattori di impatto derivanti dalle attività previste dal progetto in esame, ha descritto le componenti ambientali interessate ed ha esaminato gli impatti sulle medesime dovuti alle attività di progetto;

Dato atto che:

- la Provincia di Arezzo, nel proprio contributo del 21/07/2016 ritiene che il progetto non presenti, per gli aspetti paesaggistici, elementi di incompatibilità con le direttive del Piano territoriale di coordinamento provinciale e non rileva elementi di criticità con la viabilità di competenza provinciale;

- Arpat nel proprio contributo del 27/07/2016 esprime parere favorevole a non sottoporre il progetto a VIA e fornisce alcune prescrizioni;

- l'Azienda USL nel proprio contributo del 21/07/2016 esprime parere favorevole a non sottoporre il progetto a VIA e formula alcune osservazioni;

Visto che le prescrizioni e le osservazioni emerse nel corso dell'istruttoria vengono recepite nel quadro prescrittivo del presente provvedimento;

Dato atto che, in esito alla pubblicazione del previsto avviso pubblico, risultano pervenute al Comune di Arezzo le seguenti osservazioni da parte del pubblico:

- Sig. Massimo Boncompagni, in qualità di amministratore unico della Soc. Boncompagni 3 Arezzo srl, chiede che la relazione viabilistica e conseguentemente tutte le opere viabilistiche siano integralmente rivalutate;
- Sig. Giacomo Monnanni in qualità di cittadino residente ad Arezzo chiede di respingere la domanda e di non avviare il procedimento;

Visto che delle suddette osservazioni è stato tenuto conto nell'istruttoria svolta nell'ambito del procedimento, come risulta dalle specifiche considerazioni evidenziate nel seguito del presente provvedimento;

Visti i verbali della Commissione Valutazioni Ambientali del giorno 02/08/2016 e del giorno 13/09/2016;

Visti i verbali del Nucleo di Valutazione del giorno 03/08/2016 e del giorno 15/09/2016, in merito alla documentazione depositata dal proponente, nonché ai pareri e contributi tecnici istruttori acquisiti ed alle osservazioni pervenute, in cui si riporta quanto segue:

“ ...



## COMUNE DI AREZZO

*Il Nucleo di Valutazione recepisce le valutazioni della suddetta Commissione e tenuto conto dei pareri pervenuti da Provincia di Arezzo, Arpat, Area vasta sud-Dipartimento di Arezzo e AUSL Toscana sud est -Dipartimento della Prevenzione, ritiene di escludere il progetto in questione dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, a condizione del rispetto delle seguenti prescrizioni:*

### *ASPETTI PROGETTUALI*

*In fase di premesso a costruire:*

- nella scelta delle piantumazioni di verde, dovranno essere individuate specie coerenti dal punto di vista ecologico, purché non allergizzanti;*
- dovranno essere previsti la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per operazioni in fase di esercizio (pulizia di piazzali, servizi igienici, gestione aree verdi);*
- l'illuminazione esterna dovrà prevedere l'utilizzo di sistemi volti alla minimizzazione dei consumi e dell'inquinamento luminoso;*
- nell'area raccolta rifiuti dovrà essere prevista la realizzazione di adeguata copertura e di impermeabilizzazione della pavimentazione con canaline e pozzetti di recupero acque;*
- dovrà essere massimizzata la schermatura degli impianti da fonti rinnovabili in progetto anche nei confronti dei cono visuali lontani;*
- per l'assolvimento delle esigenze energetiche si raccomandano misure di edilizia sostenibile per il contenimento dei consumi energetici ed idrici al fine di ridurre gli impatti ambientali delle risorse.*

### *ASPETTI AMBIENTALI*

#### *Rifiuti*

*In fase di permesso a costruire dovrà essere presentata adeguata relazione e cronoprogramma delle specifiche lavorazioni nelle fasi di cantiere tenendo conto dei seguenti aspetti:*

*dovrà essere prevista la frantumazione dei materiali di demolizione e prioritariamente il loro riutilizzo in sito con mitigazione degli impatti eventualmente generati;*

*le demolizioni dovranno essere di tipo selettivo in modo da permettere l'identificazione dei flussi di rifiuti il più possibile omogenei e quindi agevolare il recupero. Tenuto conto che è presumibile che nel cantiere intervengano varie ditte, tale modalità dovrà essere opportunamente supportata da procedure vincolanti da assegnare alle ditte coinvolte da definire in fase di permesso a costruire;*

*nella fase di esercizio dovranno essere adottate misure per la prevenzione della produzione dei rifiuti e per favorire la loro corretta gestione. A tal fine si raccomandano i contenuti dell'art. 18-septies L.R. 28/2005 e s.m.i, da declinare in relazione alla natura delle attività commerciali ivi previste;*

#### *Aria*

*prima della cantierizzazione dovrà essere prodotto uno studio specifico sull'impatto delle fasi di cantiere determinato sui recettori, con le relative opere di mitigazione. Qualora vi sia la possibilità che l'attività di cantiere possa comportare, in relazione anche alle condizioni meteo, il superamento giornaliero dei limiti del parametro PM10, l'attività deve essere sospesa;*

*nelle fasi di cantiere i flussi di traffico dovranno privilegiare le arterie di alto scorrimento al fine di limitare il transito dei mezzi pesanti in zone a prevalente presenza di edifici residenziali*



## COMUNE DI AREZZO

### *Rumore*

*prima della cantierizzazione dovrà essere presentata documentazione di impatto acustico per la fase di cantiere redatta da tecnico competente; sulla base degli esiti di tale valutazione (con eventuale richiesta di deroga, se necessaria) dovranno essere individuati interventi di mitigazione (barriere antirumore per i recettori sensibili più esposti) e dovrà essere proposto specifico piano di monitoraggio;*

*in fase di permesso a costruire dovrà essere presentata documentazione di impatto acustico per le specifiche attività (commerciale, direzionale e turistico ricettivo) che si andranno ad insediare; nel caso in cui, in fase di permesso di costruire non siano completamente note le caratteristiche acustiche delle sorgenti, tale presentazione potrà essere svolta in fase di autorizzazione delle singole strutture di vendita;*

*in fase di permesso a costruire dovrà essere presentata documentazione di clima acustico degli edifici che verranno edificati tenendo conto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05/12/97 con particolare approfondimento all'isolamento acustico di facciata stante la edificazione in fascia di rispetto ferroviaria e stradale e con particolare riferimento agli ultimi piani dell'albergo;*

*si ricorda che la realizzazione degli edifici a destinazione turistico ricettivo dovrà prevedere la posa in opera di barriere acustiche fonoassorbenti (così come disciplinato nell'atto di approvazione del Piano di Recupero del Comparto C1/a con contestuale Variante al Piano Complesso di Intervento dell'A.S.I. 3.3 "Cittadella degli Affari" - Area ex Lebole e al Regolamento Urbanistico (Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 20/03/2015) e nella Variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica PCCA (Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/03/2015);*

### *Campi elettromagnetici*

*in fase di permesso a costruire dovrà essere presentata specifica valutazione dei campi elettromagnetici e rispetto dei limiti ex L.36/01 relativa alle modifiche agli elettrodotti e cabine di trasformazione;*

### *Bonifica (suolo e sottosuolo)*

*Considerato che è in corso il procedimento di bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e smi, prima del rilascio del permesso a costruire:*

*considerato che non sono concluse le fasi di caratterizzazione ambientale, messa in sicurezza e completa inertizzazione delle possibili fonti primarie di contaminazione, tutte le operazioni da svolgere dovranno tener conto della contaminazione presente nelle matrici ambientali dell'area e l'attività di bonifica dovrà essere preliminare e prevalente sulle altre operazioni. Fino a quando non sarà completata l'Analisi di Rischio, successivamente alla fase di caratterizzazione, non potrà essere valutata la consistenza della contaminazione e la sua estensione spaziale. Le opere di progetto dovranno entrare a far parte del modello concettuale definitivo della stessa Analisi di Rischio. Le sole attività di tipo edile che potrebbero facilitare le attività di bonifica possono essere le demolizioni e lo smaltimento di macchinari, strutture e sottoservizi che attualmente sono presenti nell'area e limitano la conoscenza ambientale della stessa. Al completamento delle varie fasi di demolizione dovranno essere realizzate indagini ambientali integrative nelle aree in cui le attuali strutture, sottoservizi e macchinari impediscono la realizzazione di indagini ambientali.*

*Il Nucleo di Valutazione ritiene inoltre che l'attuazione del comparto non debba introdurre modifiche che alterino l'attuale configurazione che vada a rappresentare i contenuti del centro commerciale.*



## COMUNE DI AREZZO

*A seguito dell'esame dell'osservazione presentata dal Sig. Massimo Boncompagni, in qualità di amministratore unico della Soc. Boncompagni 3 srl, il Nucleo di Valutazione ritiene che la Relazione viabilistica che accompagna il Progetto di riqualificazione dell'area ex-Lebole Arezzo possa essere considerata tecnicamente valida e adeguata per le valutazioni all'interno della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, non reputando pertanto necessari ulteriori studi redatti ex-novo.*

*A seguito dell'esame dell'osservazione presentata dal Sig. Giacomo Monnani, in qualità di cittadino residente in Arezzo, il Nucleo di Valutazione ritiene che la documentazione presentata possa essere qualificata come Studio Preliminare Ambientale.*

*Pertanto il Nucleo di Valutazione, esaminate le osservazioni pervenute e tenuto conto dei contenuti del quadro prescrittivo definito nella presente seduta, conferma l'esclusione del progetto dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.*

...”;

Esaminati gli elementi di verifica per la decisione dell'autorità competente sulla possibile esclusione di un progetto dalla fase di valutazione, di cui all'allegato V del D.Lgs. 152/2006, con riferimento alla relazione delle attività previste con piani e programmi ambientali, alle caratteristiche progettuali, alla localizzazione ed agli impatti prevedibili e rilevato che, anche alla luce dei pareri e dei contributi pervenuti, i medesimi sono stati tenuti di conto nell'ambito del presente atto;

Considerato che in base alle caratteristiche del progetto ed alle basi conoscitive ad oggi disponibili si conclude che la considerevole distanza dai siti Natura 2000 porta ad escludere interferenze con i siti stessi e quindi a reputare non necessaria la presentazione di uno specifico studio di incidenza;

Tenuto conto dei principi di prevenzione e di precauzione di cui all'art. 3 ter del D. lgs. 152/2006;

Rilevato che dall'esame istruttorio della struttura comunale operativa svolto sul progetto, sulla base delle osservazioni, dei pareri e dei contributi tecnici pervenuti, può essere esclusa la presenza di effetti negativi significativi sull'ambiente ed è emersa l'indicazione di misure finalizzate alla mitigazione e al monitoraggio degli impatti, nonché ad incrementare la sostenibilità dell'intervento in esame;

Ritenuto non necessario sottoporre il progetto alla procedura di valutazione di impatto ambientale e ritenuto tuttavia necessario, al fine di mitigare e monitorare gli impatti ed incrementare la sostenibilità dell'intervento, formulare prescrizioni;

Dato atto che:

- il proponente, nelle successive fasi progettuali e dell'iter amministrativo, è comunque tenuto all'acquisizione degli atti autorizzativi previsti dalla normativa vigente;
- sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori;



## COMUNE DI AREZZO

Rilevato che il procedimento in esame deve concludersi entro 90 giorni a far data dal 22/06/2016 e quindi il giorno 20/09/2016;

Ritenuto, per quanto sopra, di adottare le opportune determinazioni,

Riscontrata la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs n. 267/2000, del Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 537 del 4/11/2015, del Decreto Sindacale n. 194 del 01/12/2015 e della Determinazione Organizzativa n. 94 del 19/02/2016;

### DETERMINA

- di escludere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., dalla procedura di valutazione di impatto ambientale il progetto di riqualificazione dell'area ex Lebole sub comparto C1/a, in riferimento ai progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 5 ettari (50000 mq) e parcheggi di uso pubblico con capacità superiore a 250 posti auto, proposti dalla Soc. Aerre Immobiliare e Finanziaria spa, con sede a Pistoia, Via Alberto Franchetti 11, per le motivazioni e le considerazioni espresse in premessa, a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni:

#### ASPETTI PROGETTUALI

In fase di premesso a costruire:

- nella scelta delle piantumazioni di verde, dovranno essere individuate specie coerenti dal punto di vista ecologico, purchè non allergizzanti;
- dovranno essere prevista la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per operazioni in fase di esercizio (pulizia di piazzali, servizi igienici, gestione aree verdi);
- l'illuminazione esterna dovrà prevedere l'utilizzo di sistemi volti alla minimizzazione dei consumi energetici e dell'inquinamento luminoso;
- nell'area raccolta rifiuti dovrà essere prevista la realizzazione di adeguata copertura e impermeabilizzazione della pavimentazione con canaline e pozzetti di recupero acque;
- dovrà essere massimizzata la schermatura degli impianti da fonti rinnovabili in progetto anche nei confronti dei cono visuali lontani;
- per l'assolvimento delle esigenze energetiche si raccomandano misure di edilizia sostenibile per il contenimento dei consumi energetici ed idrici al fine di ridurre gli impatti ambientali delle risorse.

#### ASPETTI AMBIENTALI

##### Rifiuti

1. previamente alla comunicazione d'inizio lavori dovrà essere presentata adeguata relazione e cronoprogramma delle specifiche lavorazioni nelle fasi di cantiere tenendo conto dei seguenti aspetti:

- dovrà essere prevista la frantumazione dei materiali di demolizione e prioritariamente il loro riutilizzo in sito con mitigazione degli impatti eventualmente generati;

2. le demolizioni dovranno essere di tipo selettivo in modo da permettere l'identificazione dei flussi di rifiuti il più possibile omogenei e quindi agevolarne il recupero. Tenuto conto che è presumibile che nel cantiere interverranno varie ditte, tale modalità dovrà essere opportunamente



## COMUNE DI AREZZO

supportata da procedure vincolanti da assegnare alle ditte coinvolte da definire in fase di permesso a costruire;

3. nella fase di esercizio dovranno essere adottate misure per la prevenzione della produzione dei rifiuti e per favorire la loro corretta gestione. A tal fine si raccomandano i contenuti dell'art. 18-septies L.R. 28/2005 e s.m.i., da declinare in relazione alla natura delle attività commerciali ivi previste;

### Aria

4. prima della cantierizzazione dovrà essere prodotto uno studio specifico sull'impatto delle fasi di cantiere determinato sui recettori, con le relative opere di mitigazione. Qualora vi sia la possibilità che l'attività di cantiere possa comportare, in relazione anche alle condizioni meteo, il superamento giornaliero dei limiti del parametro PM10, l'attività deve essere sospesa;

5. nelle fasi di cantiere i flussi di traffico dovranno privilegiare le arterie di alto scorrimento al fine di limitare il transito dei mezzi pesanti in zone a prevalente presenza di edifici residenziali

### Rumore

6. prima della cantierizzazione dovrà essere presentata documentazione di impatto acustico per la fase di cantiere redatta da tecnico competente; sulla base degli esiti di tale valutazione (con eventuale richiesta di deroga, se necessaria) dovranno essere individuati interventi di mitigazione (barriere antirumore per i recettori sensibili più esposti) e dovrà essere proposto specifico piano di monitoraggio;

7. in fase di permesso a costruire dovrà essere presentata documentazione di impatto acustico per le specifiche attività (commerciale, direzionale e turistico ricettivo) che si andranno ad insediare; nel caso in cui, in fase di permesso di costruire non siano completamente note le caratteristiche acustiche delle sorgenti, tale presentazione potrà essere svolta in fase di autorizzazione delle singole strutture di vendita;

8. in fase di permesso a costruire dovrà essere presentata documentazione di clima acustico degli edifici che verranno edificati tenendo conto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05/12/97 con particolare approfondimento all'isolamento acustico di facciata stante la edificazione in fascia di rispetto ferroviaria e stradale e con particolare riferimento agli ultimi piani dell'albergo;

9. si ricorda che la realizzazione degli edifici a destinazione turistico ricettivo dovrà prevedere la posa in opera di barriere acustiche fonoassorbenti (così come disciplinato nell'atto di approvazione del Piano di Recupero del Comparto C1/a con contestuale Variante al Piano Complesso di Intervento dell'A.S.I. 3.3 "Cittadella degli Affari" - Area ex Lebole e al Regolamento Urbanistico (Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 20/03/2015) e nella Variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica PCCA (Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/03/2015);

### Campi elettromagnetici

10. in fase di permesso a costruire dovrà essere presentata specifica valutazione dei campi elettromagnetici e rispetto dei limiti ex L.36/01 relativa alle modifiche agli elettrodotti e cabine di trasformazione;

### Bonifica (suolo e sottosuolo)

11. Considerato che è in corso il procedimento di bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., i permessi a costruire relativi all'area ex Lebole potranno essere rilasciati solo a seguito dell'approvazione del progetto di bonifica. Stante che non sono concluse le fasi di caratterizzazione ambientale, messa in sicurezza e completa inertizzazione delle possibili fonti primarie di contaminazione, tutte le operazioni da svolgere dovranno tener conto della Prov. n. 2463 del 20/09/2016



## COMUNE DI AREZZO

contaminazione presente nelle matrici ambientali dell'area e l'attività di bonifica dovrà essere preliminare e prevalente sulle altre operazioni. Fino a quando non sarà completata l'Analisi di Rischio, successivamente alla fase di caratterizzazione, non potrà essere valutata la consistenza della contaminazione e la sua estensione spaziale. Le opere di progetto dovranno entrare a far parte del modello concettuale definitivo della stessa Analisi di Rischio. Le sole attività di tipo edile che potrebbero facilitare le attività di bonifica possono essere le demolizioni e lo smaltimento di macchinari, strutture e sottoservizi che attualmente sono presenti nell'area e limitano la conoscenza ambientale della stessa. Al completamento delle varie fasi di demolizione dovranno essere realizzate indagini ambientali integrative nelle aree in cui le attuali strutture, sottoservizi e macchinari impediscono la realizzazione di indagini ambientali;

- di dare atto che il controllo dell'adempimento delle prescrizioni di cui al precedente punto, è esercitato dalle strutture comunali autorizzanti, ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i. e della L.R. 28/2005 e s.m.i, avvalendosi, nel quadro delle rispettive competenze, del supporto di ARPAT e AUSL. Sono fatte salve le competenze di controllo stabilite dalla normativa vigente;

- di stabilire che il Comune si avvale del supporto di ARPAT nelle forme dei limiti previsti dalla L.R. 30/2009 per l'attività di monitoraggio;

- di stabilire in anni cinque, a far data dalla pubblicazione sul B.U.R.T., la durata della validità del presente provvedimento, fatta salva la possibilità di motivata richiesta di proroga da parte del proponente;

- di trasmettere il presente provvedimento al proponente Soc. Aerre Immobiliare e Finanziaria spa.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.